



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

53/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA AGRICOLA POPOLARE DI RAGUSA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Michela Agata LA PORTA

CUSTODE:
Avv. Francesco BALLETTA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2021

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

NICOLINO NATOLI

CF:NTLNLN61T09E571S
con studio in LIBRIZZI (ME) V. A.MORO, 36
telefono: 0941317574
email: ninatol@tin.it
PEC: nicolino.natoli@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 53/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a NASO contrada Caria Ferro 133, della superficie commerciale di **129,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da n.4 vani più servizio igienico, disimpegno, ripostiglio, balconi e veranda, con annessa corte di pertinenza, ubicato al piano terra di un fabbricato a due elevazioni, comprendente anche un piano seminterrato adibito a magazzino/deposito, sito in c.da Caria Ferro del Comune di Naso (ME). L'appartamento ha una superficie coperta pari a circa mq 118, oltre a balconi e veranda per un totale di circa mq 41,50. Il terreno di pertinenza, a corte dell'intero fabbricato, presenta invece un'estensione di circa 1.083 mq. Ubicato in un'area a destinazione prettamente agricola piuttosto acclive ma molto panoramica, dista circa 6 km dal centro urbano di Naso ed è servito dalla S.P. n.150, la quale, sviluppandosi dalla SS 113 in prossimità di Capo D'Orlando, conduce poi, attraverso un breve tratto di SP 149 e di SS 116, al centro abitato di Naso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 292 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 628 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 269,59 Euro, indirizzo catastale: contrada Caria, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico del 24/05/2001, notaio rogante Biondo Sebastiano di Naso, rep.n.6431, trascritto il 31/05/2001 ai nn.14028/11700.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

A.1 altro terreno, composto da terreno a corte del fabbricato, sviluppa una superficie commerciale di **21,66** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 628 sub. 1 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: c.da Caria , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Terreno a corte graffato alle due unità immobiliari (bene comune non censibile) comprendente anche l'area pavimentata e recintata adiacente al fabbricato.

B magazzino/deposito a NASO contrada Caria Ferro 133, della superficie commerciale di **146,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino-deposito composto da un unico grande vano, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato a due elevazioni, comprendente anche l'appartamento al piano terra di cui alla lettera A, in c.da Caria Ferro del Comune di Naso (ME). L'unità immobiliare presenta una superficie coperta pari a circa mq 146,80 e sup. utile calpestabile pari a circa mq 124,70. L'altezza utile interna del locale è di circa 3,00 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 628 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 129 mq, rendita 233,18 Euro, indirizzo catastale: contrada Caria, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico del 24/05/2001, notaio rogante Biondo Sebastiano di Naso, rep.n.6431, trascritto il 31/05/2001 ai nn.14028/11700.
Coerenze: Il magazzino è circondato dalla corte comune all'intero fabbricato; confina a Nord con terreno F. 8 part.271 in ditta Fiocco A.F. , a Nord-Est con terreno F. 8 part. 379 in ditta Lo Presti C. e terreno F. 8 part. 627 in ditta Carrello R., a Sud-Est con terreno F. 8 part. 915 e 947 in ditta Oriti C. , a Nord-Ovest con terreno F. 8 part. 373 in ditta Sgrò N. e con terreno F. 8 part. 264 in ditta Vittorio S. .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	278,31 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,66 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.140,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 138.669,04
Data della valutazione:	11/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Allo stato attuale gli immobili risultano occupati dai coniugi ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO*** (esecutati) i quali vi risiedono con il proprio nucleo familiare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/07/2009 a firma di notaio Brigandì Carmela di Barcellona P.G.

ai nn. 2211/1297 di repertorio, iscritta il 14/07/2009 a Messina ai nn. 24543/4520, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300000.

Importo capitale: 200000.

Durata ipoteca: 15.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/08/2011 a firma di Tribunale di Patti - sez. dist. di S. Agata M.Ilo ai nn. rep. 470 di repertorio, iscritta il 01/09/2011 a Messina ai nn. 27203/4086, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti - sez. dist. di S. Agata M.Ilo.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 148491,20.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/03/2011 a firma di Tribunale di Patti - sez. dist. di S. Agata M.Ilo ai nn. rep. 55 di repertorio, iscritta il 04/04/2013 a Messina ai nn. 8391/775, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti - sez. dist. di S. Agata M.Ilo.

Importo ipoteca: 86000.

Importo capitale: 59487,50.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/05/2014 a firma di Tribunale di Patti ai nn. rep. 288 di repertorio, iscritta il 06/06/2014 a Messina ai nn. 12277/1112, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a garanzia di decreto ingiuntivo del Tribunale di Patti .

Importo ipoteca: 40000.

Importo capitale: 24742,10.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/10/2004 ai nn. rep. 22095/68 di repertorio, iscritta il 16/11/2004 ai nn. 40144/9682, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto emesso da Esatri Esazione Tributi s.p.a..

Importo ipoteca: 8239,70.

Importo capitale: 4119,85.

Iscrizione effettuata quando la titolarità dei beni era già degli esecutati Vittorio Concetto Letterio e Lo Re Catena. Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/06/2005 ai nn. rep. 13908/68 di repertorio, iscritta il 06/07/2005 ai nn. 25613/8617, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto amministrativo emesso da Esatri Esazione Tributi s.p.a..

Importo ipoteca: 5023,52.

Importo capitale: 2511,76.

Iscrizione effettuata quando la titolarità dei beni era già degli esecutati Vittorio Concetto Letterio e Lo Re Catena. Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2019 a firma di Tribunale di Patti ai nn. rep. 501 di repertorio, trascritta il 01/07/2019 a Messina ai nn. 17311/12876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Patti.

Dati assunti dalla relazione notarile presente in atti.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Nessuna.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati assunti attraverso la relazione notarile presente in atti e le visure catastali acquisite.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2001), con atto stipulato il 24/05/2001 a firma di notaio Biondo Sebastiano di Naso ai nn. 6431 di repertorio, trascritto il 31/05/2001 a Messina ai nn. 14028/11700

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2001), con atto stipulato il 24/05/2001 a firma di notaio Biondo Sebastiano di Naso ai nn. 6431 di repertorio, trascritto il 31/05/2001 a Messina ai nn. 14028/11700

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Sentenza Tribunale di Patti (dal 06/02/1989 fino al 24/05/2001), trascritto il 20/06/1989 a Patti ai nn. 16033/13268

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 26/11/1989 fino al 24/05/2001), trascritto il 20/08/1991 a Messina ai nn. 22701/19090

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 26/11/1989 fino al 24/05/2001), trascritto il 20/08/1991 a Messina ai nn. 22701/19090

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 26/11/1989 fino al 24/05/2001), trascritto il 20/08/1991 a Messina ai nn. 22701/19090

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/9, in forza di denuncia di successione (dal 26/11/1989 fino al 24/05/2001), trascritto il 20/08/1991 a Messina ai nn. 22701/19090

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **162/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un piano seminterrato da adibire a magazzino e, in difformità alla C.E. n.28 del 21/07/1976, ampliamento del piano terra di un fabbricato adibito a civile abitazione sito in Naso c.da Caria Ferro. , presentata il 11/11/1985 con il n. 14707 di protocollo, rilasciata il 11/10/2007 con il n. 162/2007 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'istanza originaria era stata presentata dai proprietari dell'epoca, signori ***DATO OSCURATO*** e successivamente volturata a nome di ***DATO OSCURATO*** .

Licenza edilizia N. **28/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un

fabbricato per civile abitazione in c.da Caria Ferro del Comune di Naso., rilasciata il 21/07/1976 con il n. 28/76 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera del Commissario ad ACTA n.1 del 04/11/2019, l'immobile ricade in zona E - Aree agricole. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi art.23 delle N.T.A. 1. Sono classificate zone E le parti del territorio comunale destinate alle attività agricole, zootecniche, residenziali, agrituristiche e a quelle ad esse connesse. 2. In tutte le zone agricole vanno rispettati nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli (esclusi gli ampliamenti ai piani superiori al piano terra) gli arretramenti dalle strade statali, provinciali e comunali sono quelli stabiliti dal Regolamento di attuazione del Codice della Strada approvato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e s.m.i.. 3. La nuova edificazione nelle zone E, quando consentita, è subordinata al rilascio di singolo permesso di costruire. 4. In applicazione dell'art.40 della L.R.19/1972 e s.m.i., nelle nuove costruzioni devono essere previsti e vincolati mediante atto unilaterale di asservimento spazi da destinare a parcheggi privati aventi la superficie minima di 1/10 della volumetria realizzata; 5. Oltre alle attività di coltivazione del terreno, con qualsiasi tecnica praticate, è consentita la realizzazione di: ... omissis... d) la manutenzione, il restauro e la ristrutturazione degli edifici esistenti, la destinazione ad usi agricoli, turistici e produttivi o per attività o negozi di vicinato a stretta conduzione familiare; e) nuove costruzioni destinate alla residenza anche stagionale ed alle attività ad essa connesse, da edificare secondo un indice di densità fondiaria non superiore a 0.03 mc/mq, una altezza massima non superiore a m.7,00 con un numero di piani complessivo fuori terra non superiore a due compresi eventuali piani su pilotis o porticati; fabbricati rurali già esistenti all'atto dell'adozione del PRG possono realizzare un ampliamento sia per vani di abitazione che per servizi fino ad una cubatura complessiva non superiore a 300 mc. anche in deroga agli indici suddetti. f) nuove costruzioni ed impianti destinati ad attività agrituristiche nell'ambito di aziende agricole, da esplicitare con le modalità specificate nella L.R. 25/1994 e con gli indici ed i parametri specificati nel precedente punto d); i fabbricati esistenti nell'ambito di aziende agricole, da utilizzare a scopi agrituristiche, possono essere ampliati per una volumetria non superiore al 30% della cubatura esistente e comunque non superiore a 300 mc.; all'interno delle aziende agrituristiche possono prevedersi spazi attrezzati per l'esercizio di attività sportive, purché la superficie interessata da tali spazi non sia superiore ad un quarto dell'area dell'intera azienda; g) la demolizione e la ricostruzione nei limiti della stessa volumetria e con la riproposizione dei caratteri architettonici originali tradizionali, dei fabbricati esistenti. omissis

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera delibera D.A. 190 del 13/11/1979 e ss.mm.ii. di cui al D.D.G. N. 940 del 15/09/2009, l'immobile ricade in zona E - Agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme tecniche di attuazione ed indici: Artt. 72 e 72 bis - Zona territoriale omogenea E. La zona "E" è quella parte di territorio destinata all'esercizio dell'attività agricola, e comunque all'attività connessa con l'uso agricolo del territorio. In detta zona sono ammesse: 1. Residenze con: If: Indice di fabbricabilità fondiaria massima di 0,03 mc/mq; H max: Altezza massima ml. 7,50; Distanze minime: a) dai confini di proprietà ml. 5,00; b) tra fabbricati ml. 10,00 tra pareti finestrate; c) distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 01.04.68 N. 1.404 e del Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R N. 495/92, e comunque non inferiore a ml. 6,00. 2. Edifici al servizio dell'agricoltura secondo le necessità dell'azienda. 3 Costruzioni industriali adibite alla trasformazione, alla manipolazione, alla conservazione di prodotti agricoli di produzione locale e relativi fabbricati di servizio ed impianti necessari allo svolgimento dell'attività zootecnica, (ai sensi dellex art. 22 della L.R. n. 71/78 e sm): - Rapporto di copertura non superiore ad 1/10 dell'area di proprietà proposta per l'insediamento; - Distacchi dai cigli stradali non inferiori a quelli fissati dal D.M. 01.04.1968 N. 1.404 e del Nuovo Codice della Strada di cui al D.P.R N. 495/92, e comunque non inferiore a ml. 10,00; - Parcheggi in misura non inferiore ad 1/10 dell'area interessata; - Distacchi dai fabbricati non inferiore a ml. 10,00; - Distacchi dai confini non inferiore a ml. 7,50; - Distanza da insediamenti abitativi ed opere pubbliche previste dal P.d.F. non inferiore a ml. 200,00, i suddetti insediamenti devono osservare le limitazioni dell'art. 15 della L.R. 12/06/1976 n. 78, come interpretato dall'art. 2 della L.R. 30/04/1991 N. 15. Art. 72/bis - Edificazione in deroga all'art. 10 comma 1° Legge Regionale 16/1996 e sm. E' consentito l'inserimento di nuove costruzioni nelle zone di rispetto dei boschi e delle fasce forestali per una densità edilizia territoriale di 0,03 mc/mq. Il comparto territoriale

di riferimento per il calcolo di tale densità è costituito esclusivamente dalla zona di rispetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le lievi difformità catastali riscontrate sono già state regolarizzate dal sottoscritto tecnico tramite variazione catastale eseguita con procedura DOCFA (variazione effettuata in data 21/02/2020 -prot.n. ME0015604/2020- ed approvata in data 25/02/2020).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di Certificato di Agibilità Mancanza di Certificazione Energetica (A.P.E.) (normativa di riferimento: T.U. D. Lgs n.380/2001, L.R. N.16/2016, D. Lgs n.222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Segnalazione Certificata di Agibilità (S.C.A.) Redazione di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di A.P.E. (Attestato di Prestazione Energetica): €250,00
- Pratica per l'ottenimento del Certificato di Agibilità (redazione di S.C.A.): €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Il certificato di agibilità riguarda l'intero edificio, mentre la redazione dell'APE riguarda solo l'appartamento di cui alla lettera A.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lievi difformità tra lo stato di fatto e la rappresentazione in planimetria catastale dell'appartamento di cui al F. 8 part. 628 sub 4. (normativa di riferimento: Normativa catastale (Legge 1° ottobre 1969, n. 679 e D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 650))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le lievi difformità catastali riscontrate sono già state regolarizzate dal sottoscritto tecnico tramite variazione catastale eseguita con procedura DOCFA.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale tramite procedura DOCFA: €350,00

Variazione DOCFA effettuata in data 21/02/2020 (prot.n. ME0015604/2020) ed approvata in data 25/02/2020.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR N.380/2001 e L.R. N.16/2016)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza degli attestati di conformità. (normativa di riferimento: D.M. n.37/2008 e T.U. D Lgs n.81/2008)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Revisione e/o adeguamento degli impianti.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento e/o revisione impianti e rilascio attestati di conformità.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni.

BENI IN NASO CONTRADA CARIA FERRO 133

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NASO contrada Caria Ferro 133, della superficie commerciale di **129,49** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da n.4 vani più servizio igienico, disimpegno, ripostiglio, balconi e veranda, con annessa corte di pertinenza, ubicato al piano terra di un fabbricato a due elevazioni, comprendente anche un piano seminterrato adibito a magazzino/deposito, sito in c.da Caria Ferro del Comune di Naso (ME). L'appartamento ha una superficie coperta pari a circa mq 118, oltre a balconi e veranda per un totale di circa mq 41,50. Il terreno di pertinenza, a corte dell'intero fabbricato, presenta invece un'estensione di circa 1.083 mq. Ubicato in un'area a destinazione prettamente agricola piuttosto acclive ma molto panoramica, dista circa 6 km dal centro urbano di Naso ed è servito dalla S.P. n.150, la quale, sviluppandosi dalla SS 113 in prossimità di Capo D'Orlando, conduce poi, attraverso un breve tratto di SP 149 e di SS 116, al centro abitato di Naso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 292 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 628 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 269,59 Euro, indirizzo catastale: contrada Caria, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico del 24/05/2001, notaio rogante Biondo Sebastiano di Naso, rep.n.6431, trascritto il 31/05/2001 ai nn.14028/11700.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.



Vista prospetto orientato a N-E.



Vista prospetto orientato a N-O.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Naso, Capo D'Orlando, Brolo, Rocca di Caprileone). Il traffico

nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno..



Foto satellitare della zona

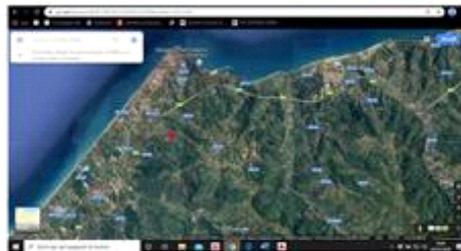


Immagine satellitare di inquadramento

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,2 Km dal casello di Rocca di Caprileone

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante 170 Km da Palermo e 128 Km da Catania

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 4,2 Km da Capo D'Orlando

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento composto da n.4 vani più servizio igienico, disimpegno, ripostiglio, balconi e veranda, con annessa corte di pertinenza. L'unità immobiliare è posta al piano terra di un fabbricato a due elevazioni, comprendente anche un piano seminterrato adibito a magazzino/deposito, sito in c.da Caria Ferro del Comune di Naso (ME). Il fabbricato presente strutture portanti in cemento armato con fondazione a travi rovesce, solai in laterocemento, sbalzi a soletta piena in c.a. e tetto di copertura a due falde in c.a. con soprastante manto di tegole in laterizio (sottotetto accessibile per manutenzione); le chiusure perimetrali sono in laterizi forati di spessore pari a 30 cm (vedasi anche C.I.S. depositato al Genio Civile di Messina in data 10/08/2007). L'appartamento ha una superficie coperta (comprensiva delle murature perimetrali e delle tramezzature interne) pari a circa mq 118, oltre a balconi e veranda per una superficie complessiva pari a circa mq 41,50. Il terreno di pertinenza, a corte dell'intero fabbricato, presenta invece un'estensione di circa 1.083 mq; si trova in un'area piuttosto acclive ma molto panoramica, interessata oltre che dall'esistenza dell'immobile in oggetto, anche dalla presenza di altri fabbricati sparsi, di natura similare. La zona, a destinazione prettamente agricola, è ubicata ad una distanza di circa 6 km dal centro urbano di Naso ed è servita dalla Strada Provinciale n.150, la quale, sviluppandosi anche con notevoli pendenze, dalla SS 113 in prossimità di Capo D'Orlando, conduce poi, attraverso un breve tratto di SP 149 e di SS 116, al centro abitato di Naso. L'accesso al fabbricato avviene attraverso una stradella privata carrabile avente origine dalla citata SP 150 e che sviluppandosi per una lunghezza di circa 60 metri, conduce all'area di pertinenza del fabbricato; si precisa che la suddetta stradella si sviluppa in gran parte su terreno privato

appartenente a terzi, ed in particolare sulle part.lla 271 e 1537 (in ditta catastale ***DATO OSCURATO*** e, in corrispondenza della zona di innesto con la SP 150, sulla part.lla 1366 (in ditta catastale ***DATO OSCURATO***). In merito, secondo quanto dichiarato anche dai proprietari, tale servitù di passaggio non risulta trascritta sul titolo di proprietà, ma si tratta di una servitù di fatto che gli stessi esercitano sin dalla data di immissione in possesso e che esercitavano anche i proprietari precedenti. L'accesso all'appartamento avviene tramite un piccolo cortile pavimentato, munito di cancello metallico e recintato con parapetto in muratura e soprastante rete metallica. In dettaglio, l'unità immobiliare in oggetto è costituita da: un vano adibito a soggiorno di superficie utile pari a 26,62 mq, una cucina-pranzo di 21,37 mq, una camera da letto di 17,63 mq, un'ulteriore camera di 10,18 mq, un bagno di 6,30 mq, un ripostiglio di 7,50 mq, un ingresso di 5,65 mq ed un disimpegno di 4,04 mq. L'appartamento è inoltre corredato di 25,25 mq di balconi e di una veranda di 16,30 mq circa. L'altezza utile interna dei locali è di circa 2,92 metri. Tutti i vani dell'appartamento sono intonacati al civile, pavimentati con piastrelle di ceramica e dotati di battiscopa; le pareti del bagno e del locale adibito a cucina-pranzo presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica fino all'altezza di 2,00 metri circa dal pavimento. Gli infissi esterni (finestre e balconi) sono in legno con vetri semplici e muniti di tapparelle in pvc; le porte interne sono in legno tamburato, mentre i portoncini di ingresso sono in legno massello. Imbotti e soglie di tutte le aperture esterne sono in marmo. Anche i balconi e la veranda risultano pavimentati con piastrelle in ceramica e soglie in marmo con ringhiere in ferro. Gli intonaci esterni sono privi dello strato di finitura finale ed i gocciolatoi dei balconi necessitano, in alcune zone, di un intervento di ripristino a causa dell'eccessiva ossidazione delle barre di armatura. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico e fognario; dagli elaborati allegati alla Concessione Edilizia in sanatoria N. 162/2007 emerge che lo smaltimento delle acque nere avviene tramite fossa settica del tipo prefabbricato. Manca l'impianto di riscaldamento e la caldaia murale a gas è utilizzata solamente per l'acqua calda sanitaria; risultano comunque installati un climatizzatore nel soggiorno ed una stufa a legna in cucina. L'appartamento nel complesso risulta pertanto completo in tutte le sue parti ed è, quindi, abitabile seppur privo del certificato di agibilità.

Infine, si precisa che avendo il sottoscritto perito, durante le operazioni peritali, accertato la presenza di alcune difformità tra lo stato di fatto dell'appartamento e la planimetria catastale esistente agli atti, ha provveduto, in osservanza al mandato conferito, a presentare presso l'Agenzia del Territorio di Messina la relativa denuncia di variazione attraverso la prevista procedura Docfa (prot.n. ME0015604/2020 del 21-02-2020).

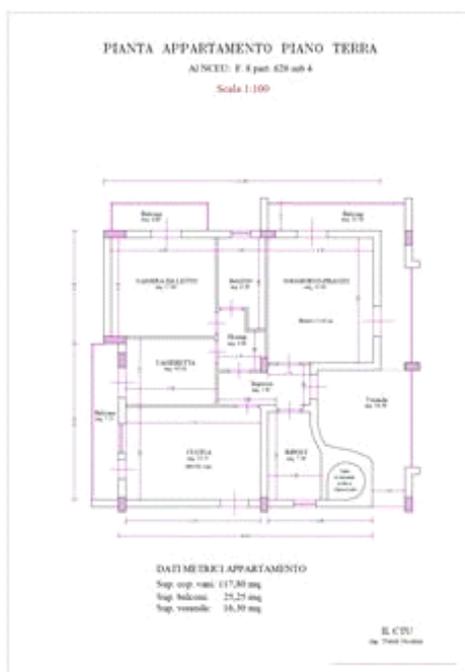
In merito al vincolo idrogeologico del sito, il presente bene ricade in area identificata come zona III nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) non soggetta a particolari prescrizioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani coperti appartamento	117,80	x	100 %	=	117,80
balconi	25,25	x	33 %	=	8,33
veranda	16,30	x	33 %	=	5,38
Totale:	159,35				131,51



Planimetria appartamento stato attuale.



Planimetria catastale appartamento aggiornata.

ACCESSORI:

altro terreno, composto da terreno a corte del fabbricato, sviluppa una superficie commerciale di **21,66 Mq**.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 628 sub. 1 (catasto terreni), superficie 0, indirizzo catastale: c.da Caria, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Terreno a corte graffiato alle due unità immobiliari (bene comune non censibile) comprendente anche l'area pavimentata e recintata adiacente al fabbricato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, della vetustà, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, rilevato che i prezzi di mercato per unità immobiliari ubicati nello stesso Comune di Naso o in zone limitrofe, in condizioni di conservazione ottimali, variano da un minimo di 600 €/mq ad un massimo di 850 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire all'unità immobiliare in oggetto, che si sviluppa su unico piano e che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, il prezzo di stima di **700 €/mq**, parametrando le pertinenze mediante l'applicazione di un coefficiente pari a 0,33 sia per i balconi che per la veranda e pari a 0,02 per il terreno a corte.

Il calcolo è stato effettuato in base alle superfici lorde equivalenti, pertanto si ottiene:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,51	x	700,00	=	92.058,05
Valore superficie accessori:	21,66	x	700,00	=	15.162,00
					107.220,05

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 107.220,05
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 107.220,05

BENI IN NASO CONTRADA CARIA FERRO 133

MAGAZZINO/DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

magazzino/deposito a NASO contrada Caria Ferro 133, della superficie commerciale di **146,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Magazzino-deposito composto da un unico grande vano, ubicato al piano seminterrato di un fabbricato a due elevazioni, comprendente anche l'appartamento al piano terra di cui alla lettera A, in c.da Caria Ferro del Comune di Naso (ME). L'unità immobiliare presenta una superficie coperta pari a circa mq 146,80 e sup. utile calpestabile pari a circa mq 124,70. L'altezza utile interna del locale è di circa 3,00 metri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 628 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 129 mq, rendita 233,18 Euro, indirizzo catastale: contrada Caria, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto pubblico del 24/05/2001, notaio rogante Biondo Sebastiano di Naso, rep.n.6431, trascritto il 31/05/2001 ai nn.14028/11700.
Coerenze: Il magazzino è circondato dalla corte comune all'intero fabbricato; confina a Nord con terreno F. 8 part.271 in ditta ***DATO OSCURATO***, a Nord-Est con terreno F. 8 part. 379 in ditta ***DATO OSCURATO***. e terreno F. 8 part. 627 in ditta ***DATO OSCURATO***, a Sud-Est con terreno F. 8 part. 915 e 947 in ditta ***DATO OSCURATO***, a Nord-Ovest con terreno F. 8 part. 373 in ditta ***DATO OSCURATO*** e con terreno F. 8 part. 264 in ditta ***DATO OSCURATO*** .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1979.



Vista interna del magazzino.



Vista interna del magazzino.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Naso, Capo D'Orlando, Brolo, Rocca di Caprileone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno..

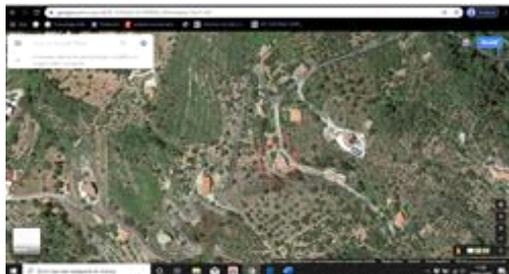


Foto satellitare della zona

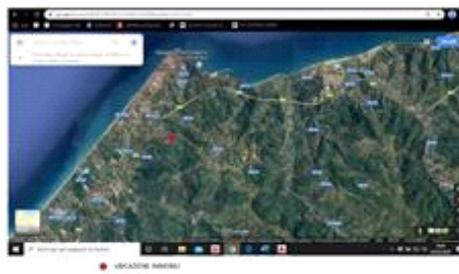


Immagine satellitare di inquadramento

COLLEGAMENTI

autostrada distante 6,2 Km dal casello di Rocca di Caprileone

scarso ★★☆☆☆☆

aeroporto distante 170 Km da Palermo e 128 Km da Catania

scarso ★★☆☆☆☆

ferrovia distante 4,2 Km da Capo D'Orlando

scarso ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Magazzino-deposito composto da un unico grande vano, ubicato al piano seminterrato di un

fabbricato a due elevazioni, comprendente anche l'appartamento al piano terra di cui alla lettera A, in c.da Caria Ferro del Comune di Naso (ME).

Il fabbricato presente strutture portanti in cemento armato con fondazione a travi rovesce, solai in laterocemento, sbalzi a solettina piena in c.a. e tetto di copertura a due falde in c.a. con soprastante manto di tegole in laterizio; le chiusure perimetrali sono in laterizi forati di spessore pari a 30 cm (vedasi anche C.I.S. depositato al Genio Civile di Messina in data 10/08/2007).

L'accesso (carrabile) al magazzino avviene attraverso una rampa pavimentata in battuto di calcestruzzo che si diparte dalla stradella di accesso ai luoghi già descritta per il corpo A; un cancello in ferro a due ante ne impedisce il libero accesso. Il terreno di pertinenza, a corte dell'intero fabbricato, presenta un'estensione di circa 1.083 mq; esso è già stato descritto e valutato nella trattazione del corpo A.

In dettaglio, l'unità immobiliare in oggetto è costituita da un unico vano adibito a magazzino-deposito di superficie coperta (comprensiva delle murature perimetrali) pari a circa mq 147,00 e sup. utile calpestabile pari a circa mq 124,70 (consistenza catastale mq 129,00). L'altezza utile interna del locale è di circa 3,00 metri. Il magazzino risulta pavimentato con piastrelle in Klinker ceramico; le pareti ed il soffitto sono regolarmente rifinite con intonaci al civile di colore bianco; gli intonaci esterni sono invece privi dello strato di finitura finale. Gli infissi esterni (finestre) sono in alluminio anodizzato e vetri; quella più ampia è anche munita di grata di protezione in ferro. La porta di accesso principale è munita di una grande saracinesca metallica motorizzata. Le soglie di tutte le aperture esterne sono in marmo. Dotato di impianto elettrico sottotraccia, il magazzino, nel complesso, può essere considerato completo in tutte le sue parti essenziali, ma risulta anch'esso privo di certificato di agibilità.

In merito al vincolo idrogeologico del sito, il presente bene ricade in area identificata come zona III nel Piano Stralcio di Bacino per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) non soggetta a particolari prescrizioni.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	146,80	x	100 %	=	146,80
Totale:	146,80				146,80

Per determinare il valore più probabile di mercato si è applicato il metodo di stima diretto o sintetico-comparativo, memori che la comparazione tra circostanze storiche già verificatesi e quelle attuali rappresenta la base di qualsiasi metodologia di valutazione.

Sulla base delle informazioni assunte, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, si è reputato equo determinare il più probabile valore di mercato degli immobili pignorati facendo riferimento alle contrattazioni effettivamente intervenute tra i privati in regime di libero mercato.

Sulla base di indagini di mercato, opportunamente vagliate e riferite ai beni aventi medesime caratteristiche dell'immobile in oggetto, e dai dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio, tenuto conto della posizione, dello stato di conservazione dell'immobile e delle condizioni autorizzative dello stesso, ritenuto che i prezzi per unità dello stesso nel Comune di Naso in condizioni di conservazione ottimali ubicate in zone limitrofe variano da un minimo di 600 €/mq ad un massimo di 850 €/mq, si è giunti nella determinazione di attribuire a detta unità immobiliare che si sviluppa su unico piano e che necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, il prezzo di stima di **700 €/mq**, parametrando le pertinenze mediante applicazione di un coefficiente pari a 0,33 sia per balconi che per la veranda.

Mentre per quanto riguarda il magazzino-deposito ubicato al piano seminterrato si assume un valore di mercato pari a **400 €/mq**, ritenuto congruo rispetto ai valori riscontrati nella zona, oscillanti tra un minimo di 350 €/mq ad un massimo di 450 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Comune di Naso, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare di Messina, ed inoltre: Aste immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	131,51	21,66	107.220,05	107.220,05
B	magazzino/deposito	146,80	0,00	58.720,00	58.720,00
				165.940,05 €	165.940,05 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.140,05**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 24.471,01**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 138.669,04**

data 11/01/2021

il tecnico incaricato
NICOLINO NATOLI

